



Være Østre, del av gnr/bnr 27/2, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.8.2016
Dato for godkjenning av Bystyret : 16.11.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 16.12.15, senest endret 26.4.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass

(1610) Samferdsel

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass

(2073) Grønnstruktur

- Friområde (3040)

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (5100)

§7, bestemmelsesområder:

#1 og 2 Bestemmelsesområde, midlertidig anleggsområde

#3, 4 og 5 Bestemmelsesområde, kulturminner

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC - parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

Det skal opparbeides lekeplasser i minimum tre av fem av mellomrommene mellom bebyggelse i område B2.

Utearealer

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Maks avstand fra bolig til innkast skal være 50 meter.

Støy

- Det tillates ikke boliger i rød støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA).
- Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55dB
- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Det tillates etablert boenheter i gul støysone (55dB-65dB) forutsatt at alle boenheter har minst ett rom for varig opphold på stille side.
- Det tillates boenhet som har fasade i gul støysone forutsatt tilfredsstillende innvendig støynivå, og at støyskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.
- Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, absorberer mv, men ikke ved fullstendig innglasset balkong.

Tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Boligsammensetning

Bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning med leiligheter og rekkehus. Minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller mer. Minimum 30 % av boligene skal være treroms. Maks 10 % av boligene kan være ettroms.

Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA i p-kjeller. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbiler.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser per boenhet.

Sammen med søknad om igangsetting innenfor område B1 og B2 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggetrinn, som skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

Det tillates etablert midlertidig bakkeparkering foran bebyggelse i B2. Parkering for enhetene må etableres i en samlet, midlertidig fellesparkering. Midlertidige parkeringsplasser i B2 skal fjernes senest samtidig som p-kjeller under B1 er ferdigstilt.

TRAFO

Arealet skal brukes til trafo.

§ 3.2 Arealbruk

Minimum arealutnyttelse skal være 6 boliger per dekar

3.2.1 Boligbebyggelse – B1

Området skal brukes til boligbebyggelse.

Innenfor B1 skal det etableres parkeringskjeller som skal være felles for B1 og B2.

Bebyggelsen innenfor feltet skal orienteres med kortsiden av bebyggelsen mot Malvikvegen slik at siktlinjer mot fjorden ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det skal etableres fire bygningsvolum i området. Det skal etableres tre større uterom på bakken mellom bebyggelsen. Uterommene skal etableres slik at de gir gjennomgående siktlinjer fra eksisterende bebyggelse mot fjorden mellom uterommene innenfor B1 og B2.

Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 50 % BYA. Parkeringskjeller helt eller delvis under bakken skal ikke inngå i beregningen. Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Tekniske installasjoner på tak kan ha høyde på maks 1,5 meter over kotehøyde vist på plankart og areal på maks 10 % av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det kan kun tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak dersom disse er arkitektonisk helhetlig utformet i samsvar med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates etablert nedkast for søppelsug innenfor feltet som skal betjene boliger innenfor B1 og B2.

Det tillates etablert inntil tre avkjørsler til feltet, herunder to avkjørsler til bakkeparkeringer langs adkomstveg i sørøst og en avkjørsel til p-kjeller. Avkjørslene skal ha tilfredsstillende friskt iht. Statens vegvesens håndbok N100.

3.2.2 Boligbebyggelse - B2

Området skal brukes til boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Boder tillates plassert utenfor byggegrense mot sørøst, inntil 2 meter fra veien.

Det skal etableres minimum fem uterom mellom bebyggelsen slik at det sikres gjennomgående siktlinjer mot fjorden mellom uterommene innenfor B1 og B2. Tre av fem uterom skal opparbeides som lekeplasser. Rekkehusene kan være maksimalt 41 meter lange. Det skal være minst 6 meters avstand mellom rekkehusene.

Bebygd areal innenfor B2 skal ikke overstige 60 % BYA. Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankartet.

Det tillates etablering av én avkjørsel til samlet bakkeparkering innenfor felt B2 lengst nord i feltet. Avkjørslene skal ha tilfredsstillende frsikt iht. Statens vegvesens håndbok N100.

Renovasjon - f BRE

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Innenfor området skal det etableres dockingpunkt.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Lekeplass – f BLK

Området skal være felles for boliger innenfor B2, og skal opparbeides til leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

§ 4 SAMFERDSEL

§ 4.1 Offentlige samferdselsanlegg- o

Plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av vegmyndighet. Teknisk godkjent vegplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

o_SGS skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Der gang- og sykkelveg er regulert i 4 meters bredde, skal den opparbeides med asfalt i 3 meters bredde. Der gang- og sykkelveg krysser Væretrøa skal kryssingen utformes som opphøyd gangfelt.

o_SKH1 og o_SKH2 skal være offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet. Teknisk utforming skal godkjennes av vegmyndighet.

o_SVG skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.2 Øvrige samferdselsanlegg_f

f_SV1 skal være felles for eksisterende bebyggelse i Væretrøa, B1 og B2 og skal opparbeides som vist på plankartet.

f_SV2 skal være felles for B1 og B2 og skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal opparbeides hvilereposer med 50-100 meters avstand der stigning er <1:20. Maksimal stigningsgrad på vegen skal være 7%.

f_SF1 og f_SF2 skal være felles for B1 og B2 og opparbeides som vist på plankartet.

f_SVG skal være felles for B1 og B2, opparbeides med vegetasjon og kan benyttes til snøopplag. Det tillates oppført støttemur innenfor arealet. Det tillates plassert renovasjonsløsning for nedkast til søppelsug innenfor arealet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

o_GF skal være offentlig og opparbeides som grøntareal. Innenfor området skal det opparbeides gjennomgående gangforbindelse til tilstøtende boligområde og gangveg. Det tillates oppføring av støttemurer. Støttemur høyere enn én meter må omsøkes

Byggesakskontoret etter gjeldende regelverk.

§ 6 LNF

Arealene skal benyttes til landbruk.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor området tillates midlertidig tiltak for arrondering av sideterreng til atkomstveg og fortau og boligområde B1. Før ferdigattest kan gis skal arealene settes i stand iht. aktuell bruk for landbruksformål.

7.2 Bestemmelsesområde #3, 4 og 5

Innenfor områdene ligger det automatisk fredete kulturminner. Kulturminnene må graves ut i samråd med Sør-Trøndelag fylkeskommune før det iverksettes tiltak.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsetting kan gis.

Bygge- og anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Prosjekteringen skal ta hensyn til de forhold som belyses i Rambølls geotekniske vurdering 1350001820 G-not-001 "Være Østre".

Utomhusplan

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Arkeologisk utgraving

De berørte automatisk fredete kulturminnene har id: 55630, 180087, 180088, 180089, og er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #5 i plankartet. Før iverksetting av tiltak som kan berøre bestemmelsesområde #3, #4 og #5 skal det foretas arkeologisk utgraving av disse.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune før tiltaket skal gjennomføres.

9.2 Infrastruktur

o_SGS, o_SVG, f_SV1, o_SKH1, o_SKH2, o_SF1 og o_SF2 skal være opparbeidet som vist på plankart med belysning og opphøyet gangfelt før første igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.4 Brukstillatelse

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjente planer for det aktuelle byggetrinn:

- Samferdelsanlegg og infrastruktur
- Leke – og uteoppholdsareal
- Avfallsløsning
- Parkering
- Nødvendige støyskjermingstiltak
- Fortau

9.5 Ferdigattest

Ferdigattest kan ikke gis før LNF-areal er istandsatt.

Det kan ikke gis ferdigattest for boliger innen B2 før parkeringskjeller i B1 er etablert.

Dato og signatur.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Vedlegg 5: *Geotekniske utredning 1350001820 G-not-001 "Være Østre", Rambøll*